

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 21C/148/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1318207761
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 05. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Beata Farkašová
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2020:1318207761.4

Uznesenie

Okresný súd Bratislava III, v právnej veci žalobcu: HD IMMO s.r.o., so sídlom: Majakovského 9, Bratislava, IČO: 46 015 299, zast. Advokátskou kanceláriou JUDr. Marián Kurhajec, s.r.o., Bajkalská 13, Bratislava, proti žalovanému: 1/ MADJAN, s. r. o., so sídlom Robotnícka 5, Bratislava, IČO: 44 777 361, zast. Advokátskou kanceláriou JUDr. Juraj Juríček, s.r.o., Robotnícka 5, Bratislava, 2/ Finlegal services, s. r. o., so sídlom: Gajova 4, Bratislava, IČO: 46 283 421, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

I. Súd nariaďuje neodkladné opatrenie nasledovného znenia:

„Žalovaní 1, 2 sú povinní zdržať sa všetkých úkonov smerujúcich k vykonaniu dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve žalobcu, a to nebytového priestoru č. 12 - NP88 nachádzajúceho sa na prízemí (0 - mezanín) bytového domu súp. č. XXX stojaceho na parcele č. XXXXX/X vo vchode W. Y. F. XX, F., zapísanom na LV č. XXXX katastrálne územie L.M. Y., obec: F.- Y.. č. L. Y., okres: F. K., až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej o určenie neplatnosti písomného hlasovania v konaní prebiehajúcom na tunajšom súde pod č.k. 21C/148/2018“.

II. Súd návrh na neodkladné opatrenie, ktorým sa žalobca voči žalovaným 1, 2 domáha zdržať sa všetkých úkonov smerujúcich k začatiu dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve žalobcu, a to nebytového priestoru č. 12 - NP88 nachádzajúceho sa na prízemí (0 - mezanín) bytového domu súp. č. XXX stojaceho na parcele č. XXXXX/X vo vchode W. Y. F. XX, F., zapísanom na LV č. XXXX katastrálne územie L. Y., obec: F.- Y.. č. L. Y., okres : F. K., zamietá.

III. Žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia (ďalej len „návrh“), došlým tunajšiemu súdu dňa 17.12.2017 a doplneným písomným podaním zo dňa 20.12.2018 sa domáhal žalobca voči žalovanému 1 povinnosti zdržať sa všetkých úkonov smerujúcich k začatiu a vykonaniu dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve žalobcu: Nebytový priestor č. 12 - NP88, nachádzajúci sa na prízemí (0 - mezanín) bytového domu vo vchode: W. Y. F. XX, na ulici W.Y. Y. F. XX, F., bytový dom so súpisným číslom XXXX, stojaci na parcele číslo XXXXX/X, nachádzajúcej sa v katastrálnom území: L. Y., obec: F. - Y.. č. L. Y., okres: F. K., zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX vedenom Katastrom nehnuteľností Okresného úradu F., Katastrálny odbor, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej“.

2. Totožným podaním sa žalobca domáhal voči žalovanému 1 žalobou vo veci samej neplatnosti písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súpisným číslom XXXX, na ulici Y. F., vchod č. 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 a 16, na ulici V. č. XX a na ulici A. Č.. XX U. F., ktoré sa uskutočnilo v dňoch 12.11.2018 a 13.11.2018 k otázke: „Súhlasíte s tým, aby sa

konala dobrovoľná dražba nebytového priestoru číslo: NP88, druh: Iný nebytový priestor, nachádzajúci sa na prízemí (poschodie - 0 mezanín) bytového domu, vo vchode: W. Y. F. XX, ktorého pohľadávka zaťažuje aj ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome ?“, a na jeho základe prijaté uznesenia, ktorého výsledok bol zverejnený dňa 19.11.2018.

3. Žalobca návrh na nariadenie neodkladného opatrenia (a zároveň žalobu vo veci samej) odôvodnil tým, že žalobca je výlučným vlastníkom Nebytového priestoru č. 12 - NP88, nachádzajúceho sa na prízemí (0 - mezanín) bytového domu so súpisným číslom XXXX, stojaceho na parcele číslo XXXXX/X, vo vchode: W.Y. Y. F. XX zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX kat. úz. L. Y. (ďalej aj ako „Nebytový priestor“). Žalovaný 1 spoločnosť MADJAN, s. r. o. je právnickou osobou, ktorá vykonáva v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti správu bytového domu na W. Y. F. XX, a to na základe Zmluvy o výkone správy č. 201807 v zmysle § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Dňa 13.05.2017 prevzal žalobca od žalovaného vyúčtovanie za Nebytový priestor za obdobie od 01.01.2016 do 31.12.2016, ktoré bolo žalobcovi priradené pod variabilným symbolom 1061690100, a z ktorého vyplýval nedoplatok za rok 2016 vo výške 828,78 eur, stav konta k 30.04.2017 (pred vyúčtovaním) vo výške 2.222,65 eur a celkový nedoplatok po vyúčtovaní k 30.04.2017 vo výške 3.051,43 eur. Predmetné vyúčtovanie žalobca reklamoval listom zo dňa 23.05.2017, pričom žiadal, aby žalovaný preukázal spôsob, akým v súlade so zákonom dospel k výpočtu nákladov za elektrickú energiu, dodané teplo, ako aj nákladom za vodu. V tejto súvislosti žalobca rozporoval dlžnú sumu vo výške 2.222,65 eur, ktorá suma predstavovala zjavne nedoplatky predchádzajúce roku 2016, kedy žalobca nebol užívateľom predmetných Nebytových priestorov a nemal ani uzatvorenú zmluvu o výkone správy so správcom bytového domu. Jeho užívateľom a nájomníkom bol predchádzajúci správca bytového domu LINDEN, s. r. o., predtým JAGA, spol. s r.o., W.. Y.. F. XX, F., IČO: 313 44 283, ktorý mesačný zálohový predpis vystavoval priamo na seba, a ktorý vôbec počas nájmu neuhrádzal a žalovaný 1 je jeho právnym nástupcom. Žalobca poukázal na skutočnosť, že daný Nebytový priestor je vybavený podružným meraním elektrickej energie a podielovými meračmi tepla namontované samotným žalovaným, ktorých hodnoty sa však v predmetnom vyúčtovaní nenachádzajú, a zároveň poukázal na neúmernú výšku zálohovej platby za Nebytový priestor na mesiac, ktorá bola nastavená vo výške 60,52 eur (predpis platný od 01.06.2017), a to s poukazom na fakt, že sa skutočne jedná o malý Nebytový priestor s výmerou 11,94 m² a jedným sociálnym zariadením. Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním Nebytového priestoru, ktoré bolo žalobcovi zasielané za rok 2017, vyplynul nedoplatok vo výške 198,92 eur, stav konta (pred vyúčtovaním) vo výške 1.783,75 eur a celkový nedoplatok vo vyúčtovaní k 31.03.2018 vo výške 1.982,67 eur. Listom zo dňa 08.06.2018 žalobca reklamoval aj toto vyúčtovanie za rok 2017. V tomto prípade napadol nedoplatok vo výške 198,92 eur a skutočnosť, že správca neuvádzal hodnoty spotrebovanej elektrickej energie a tepla v priestore. Zároveň poukazoval na nejasnosť a nevierohodnosť vyúčtovania, a to aj vzhľadom na nevysvetliteľné zníženie údajného dlhu žalobcu, ku ktorému došlo na základe údajného interného dokladu žalovaného. Vzhľadom na fakt, že žalovaný tak pri vyúčtovaní za rok 2016, ako ani pri vyúčtovaní za rok 2017 nepredložil žalobcovi žiadané relevantné účtovné doklady, z ktorých by bol zrejмый spôsobom výpočtu údajných nedoplatkov, bol žalovaný opakovane vyzvaný na ozrejenie týchto skutočností, čo sa doposiaľ nestalo. V kontexte vyššie uvedeného je zřejmý, že žalobca namietal neprehľadnosť a nejasnosť vyúčtovania správcu bytového domu za rok 2016 a rok 2017, nakoľko tieto podľa jeho názoru neobsahujú podstatné náležitosti, akými sú počítačové stavy meračov tak, aby bolo zřejmý, akým spôsobom správca dospel ku konečnej sume predmetných nedoplatkov. Takýto postup správcu je podľa názoru žalobcu nutné považovať za nesprávny a nezákonný. Nemožno totiž akceptovať, aby zo strany správcu bolo rozhodované o právach a povinnostiach iného podnikateľského subjektu bez relevantného podloženia ním vymáhaného nároku. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti má žalobca za to, že voči žalovanému nedisponuje žiadnym dlhom, zálohové platby platí riadne a včas, pričom pokiaľ ide o údajnú pohľadávku žalovaného predstavujúcu nedoplatky na vyúčtovaní, ktoré žalovaný ku dňu 31.03.2018 vyčíslil na sumu 1.982,67 eur, táto nemá žiadnu oporu v žalovaným predložených dokladoch. Na základe uvedeného sa dňa 08.10.2018 o 18.00 hod. v priestoroch kaviarne Palette konala schôdzka vlastníkov bytov, nebytových priestorov a garáží W.. Y.. F. X-XX, v rámci ktorej sa uskutočnilo aj hlasovanie „o vyhlásení písomného hlasovania o vykonaní dobrovoľnej dražby Nebytového priestoru č. 12-NP88, vo vchode W.. Y. F. XX, vo vlastníctve spol. HD IMMO s.r.o., ktorého pohľadávka zaťažuje aj ostatných vlastníkov bytových a nebytových priestorov v bytovom dome.“ Rezultátom schôdze bolo (okrem iného) schválenie predmetného písomného hlasovania, a to počtom 23 vlastníkov, čím bol uvedený návrh schválený ako Uznesenie č. 4. V nadväznosti na vyššie uvedené žalovaný vydal dňa 31.10.2018 tzv. Oznámenie o písomnom hlasovaní, v ktorom uviedol, že v dňoch 12.11.2018 a

13.11.2018 sa v priestoroch prevádzkarne spoločnosti K. P. D. s.r.o. na adrese W. Y. F. XX bude konať písomné hlasovanie k otázke: „Súhlasíte s tým, aby sa konala dobrovoľná dražba nebytového priestoru číslo: NP88, druh: Iný nebytový priestor, nachádzajúci sa na prízemí (poschodie - 0 mezanín) bytového domu, vo vchode: W. Y. F. XX, ktorého pohľadávka zaťažuje aj ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome?“ Výsledkom písomného hlasovania o predmetnej otázke bolo prijatie uznesenia, ktorým bolo odsúhlasené, aby sa konala dobrovoľná dražba predmetného Nebytového priestoru.

4. Návrh na vydanie neodkladného opatrenia žalobca ďalej odôvodnil nevyhnutnou potrebou upraviť pomery medzi stranami, nakoľko žalobca absolútne popiera výšku pohľadávky 1.982,67 eur, voči ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov nemá žiadny dlh, na základe ktorého by mohlo dôjsť k písomnému hlasovaniu o začatí a následnom vykonaní dobrovoľnej dražby. Žalobca je toho názoru, že došlo k nesprávnemu vyúčtovaniu zo strany správcu bytového domu, čo preukazuje svojou pravidelnou reklamáciou (a dôvodmi, ktoré sú v nej uvedené).V zmysle § 3 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov nemožno dražiť nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje 2.000 eur. Nakoľko je žalobca toho názoru, že žalovaný voči nemu nedisponuje žiadnou pohľadávkou, teda ani pohľadávkou vyššou ako 2.000 eur je zrejme, že k dobrovoľnej dražbe tu ani nemôže dôjsť. Nakoľko je výška pohľadávky medzi stranami sporná, je nevyhnutné, aby súd prvej inštancie nevyhnutne dočasne upravil pomery strán tak, aby do rozhodnutia vo veci samej, t.j. až do ustálenia existencie, resp. neexistencie akejkoľvek pohľadávky medzi stranami, bolo žalovanému zakázané vykonať akékoľvek úkony vedúce k začatiu a vykonaniu dobrovoľnej dražby, ktorá by znamenala výrazný a nepomerný zásah do vlastníckeho práva žalobcu. Vydanie neodkladného opatrenia na zdržanie sa konania vedúceho k dobrovoľnej dražbe je teda nevyhnutné na to, aby sa ustálilo či vôbec pohľadávka žalovaného v danej veci existuje a ak áno, akú výšku predstavuje. V prípade, že žalobca nemá voči žalovanému žiadny dlh, resp. nemá dlh vyšší ako 2.000eur, vykonanie schválenej dražby by znamenalo neprímeraný a nezákonný zásah do Ústavou SR garantovaného práva na vlastnícke právo žalobcu.

5. Z písomného podania - zmeny návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 20.12.2018, ktoré súd podľa obsahu tohto písomného podania vyhodnotil ako doplnenie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyplýva, že po podaní predmetného návrhu bol žalobcovi doručený list vo veci Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 04.12.2018, v ktorom mu obchodná spoločnosť Finlegal services, s.r.o. oznámila, že začína s výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby v súlade so zákonom č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov. Ako záloh spoločnosť Finlegal services, s.r.o. špecifikovala predmetnú nehnuteľnosť Nebytový priestor č. 12 - NP88, nachádzajúci sa na prízemí (0 - mezanín) bytového domu vo vchode: W. Y. F. XX, na ulici W. Y. F. XX, F., bytový dom so súpisným číslom XXXX, stojaci na parcele číslo XXXXX/X, nachádzajúcej sa v katastrálnom území: Staré mesto, zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX. Spoločnosť Finlegal services, s. r. o. bola na predmetné kroky splnomocnená zo strany žalovaného 1, t.j. spoločnosti MADJAN, s.r.o., z čoho vyplýva, že Finlegal services, s.r.o. aktuálne podniká kroky smerujúce k výkonu dobrovoľnej dražby, s čím žalobca nesúhlasí a súčasne žiadal nariadiť neodkladné opatrenie voči žalobcovi 1 a spoločnosti Finlegal services, s.r.o., aby sa zdržali všetkých úkonov smerujúcich k začatiu a vykonaniu dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve žalobcu: Nebytový priestor č. 12 - NP88, nachádzajúci sa na prízemí (0 - mezanín) bytového domu vo vchode: W. Y. F. XX, na ulici W. Y. F. XX, F., bytový dom so súpisným číslom XXXX, stojaci na parcele číslo XXXXX/X, nachádzajúcej sa v katastrálnom území: L. Y., obec: F. - Y.. č. L. Y., okres: F. K., zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX vedenom Katastrom nehnuteľností Okresného úradu F., Katastrálny odbor, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej“.

6. Na osvedčenie skutočností potvrdzujúcich záver, že je potrebné bezodkladne upraviť pomery medzi procesnými stranami žalobca predložil spolu s návrhom a jeho písomným doplnením nasledovné listinné dôkazy: Zmluvu o výkone správy č. 201807, Informatívny výpis z LV č. XXXX kat. úz. L. Y., výpis z obchodného registra na spoločnosť HD IMMO s.r.o., výpis z obchodného registra na spoločnosť MADJAN s.r.o., Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním Nebytového priestoru (01.01.2016 - 31.12.2016), Reklamáciu vyúčtovania zo dňa 23.05.2017, Predpis mesačnej zálohovej platby za užívanie Nebytového priestoru platný od 01.06.2017, výpis z obchodného registra na spoločnosť

LINDEN s.r.o., Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním Nebytového priestoru (01.01.2017 - 31.12.2017), Reklamáciu vyúčtovania zo dňa 08.06.2018, Uznesenia zo schôdze vlastníkov bytov, nebytových priestorov a garáží W.. Y.. F. X-XX, F., konanej dňa 08.10.2018 o 18.00 hod. v priestoroch kaviarne Palette, Oznámenie o písomnom hlasovaní zo dňa 31.10.2018, Výsledok z písomného hlasovania zo dňa 19.11.2018, Hlasovací lístok, list zo dňa 04.12.2018 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, Plnomocenstvo zo dňa 22.10.2018 uzavreté medzi žalovaným 1 a žalovaným 2.

7. Uznesením tunajšieho súdu č.k. 21C/148/2018-65 zo dňa 23.01.2019 bol návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia voči označeným žalovaným 1, 2 zamietnutý z dôvodu nedostatku pasívnej legitímácie žalovaného 1. Z dôvodu odvolania podaného žalobcom voči uvedenému uzneseniu Krajský súd v Bratislave uznesením č.k. 10Co/34/2019-84 zo dňa 31.05.2019 napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie zo dňa 23.01.2019 zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie s potrebou pripustenia do konania podľa § 79 CSP ďalší subjekt Finlegal services, s.r.o. v zmysle zmeny sporových strán a návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia podaním zo dňa 27.12.2018.

8. Uznesením tunajšieho súdu č.k. 21C/148/2018-90 zo dňa 08.10.2019 súd pripustil do konania o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia na strane žalovaného v zmysle § 79 CSP ďalší subjekt, a to Finlegal services, s.r.o., IČO: 46 283 421. O zmene návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým navrhovateľ žiadal zaviazat' žalovaného 1 i spoločnosť Finlegal services, s.r.o. (t.č. žalovaný 2) na zdržanie sa všetkých úkonov smerujúcich k začatiu a vykonaniu dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve žalobcu - predmetného Nebytového priestoru č. 12 - NP88 do právoplatnosti skončenia konania vo veci samej o určenie neplatnosti písomného hlasovania, súd nerozhodoval samostatným uznesením, nakoľko na túto zmenu sa vzťahuje § 141 CSP.

9. Podľa § 324 ods. 1 CSP, pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

Podľa § 324 ods. 2 CSP, na konanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je príslušný okresný súd.

Podľa § 324 ods. 3 CSP, neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

Podľa § 325 ods. 1 CSP, neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

Podľa § 325 ods. 2 písm. d/ CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

Podľa § 328 ods. 1 CSP, ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

Podľa § 329 ods. 1, veta prvá CSP, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

Podľa § 329 ods. 2 CSP, pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

Podľa § 331 ods. 1 CSP, návrh na nariadenie neodkladného opatrenia doručí súd ostatným stranám až spolu s uznesením, ktorým bolo neodkladné opatrenie nariadené. Ak bol návrh na jeho nariadenie odmietnutý alebo zamietnutý, uznesenie o jeho odmietnutí alebo zamietnutí ani prípadné odvolanie navrhovateľa súd ostatným stranám nedoručuje; uznesenie odvolacieho súdu im doručí, len ak ním bolo neodkladné opatrenie nariadené.

Podľa § 332 ods. 1 CSP, neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

10. Účelom neodkladného opatrenia je zabezpečenie spravodlivej ochrany práv a oprávnených záujmov procesných strán (ďalej len „účastníci“) v občianskom súdnom konaní. Ide o opatrenie predstavujúce dočasnú úpravu pomerov účastníkov alebo zabezpečujúce výkon súdneho rozhodnutia. Pri úprave pomerov nemôže ísť o úpravu iba faktických pomerov účastníkov, ale najmä o úpravu právnych pomerov, i keď len predbežnú. Dočasná úprava pomerov neodkladným opatrením musí byť naliehavá a potrebná a musí byť odôvodnená individuálnymi okolnosťami konkrétneho prípadu.

Pri nariadení neodkladného opatrenia súd vždy skúma otázku jeho prípustnosti a dôvodnosti. Z povahy neodkladného opatrenia vyplýva, že nebudú zisťované všetky skutočnosti, ktoré by súd musel mať zistené pri rozhodovaní o veci samej. Spravidla preto postačuje osvedčenie potreby dočasnej úpravy, teda osvedčenie nároku a jeho prípadného ohrozenia. Žalobca neodkladného opatrenia teda musí (pokiaľ chce byť v konaní o neodkladnom opatrení úspešný) osvedčiť tak svoj nárok voči žalovanému alebo porušenie práva žalovaným, ako aj potrebu dočasnej úpravy pomerov, t.j. naliehavosť situácie alebo obavu z ohrozenia výkonu rozhodnutia (pravdepodobnosť jeho ohrozenia).

Súd pri nariaďovaní neodkladného opatrenia musí vždy vziať do úvahy, že tieto opatrenia upravujú pomery len predbežne alebo zabezpečujú nároky doposiaľ právoplatne nepriznané. Súd preto môže nariadiť len také neodkladné opatrenie, ktoré postačuje na dosiahnutie tohto účelu, nesmie voliť neodkladné opatrenie, ktorým by sa zbytočne, nevhodne a dokonca nezvratne zasahovalo do práv žalovaného, resp. tretej osoby.

11. Súd po oboznámení sa s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia a jeho písomným doplnením zo dňa 20.12.2018 dospel k záveru, že predmetnému návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je potrebné vyhovieť. Ako vyplýva z návrhu, žalobca sa domáha voči žalovaným v 1/ a v 2/ rade nariadenia neodkladného opatrenia súdom, ktorým by súd uložil povinnosť obom žalovaným zdržať sa všetkých úkonov smerujúcich k začatiu a vykonaniu dobrovoľnej dražby nehnuteľností - Nebytového priestoru vo výlučnom vlastníctve žalobcu. Žalovaný 1 je správcom bytového domu, v ktorom sa predmetný Nebytový priestor nachádza, žalovaný 2 bol na základe Plnomocenstva zo dňa 22.10.2018 splnomocnený žalovaným 1 na vykonávanie všetkých právnych úkonov za účelom vymoženia dlhu viažucom sa na predmetnom Nebytovom priestore č. 12-NP88 žalobcu, na vykonávanie všetkých právnych úkonov súvisiacich s výkonom záložného práva splnomocniteľa viaznuceho na predmetnom Nebytovom priestore podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a doplnení zákona SNR č. 323/1992 Z.z., na zloženie výťažku dražby do notárskej úschovy v mene navrhovateľa dražby, podanie správy o výkone záložného práva záložcovi. Žalovaný 2 listom zo dňa 04.12.2018 oznámil žalobcovi ako dlžníkovi začatie s výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby na zabezpečenie pohľadávok záložného veriteľa - ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na ul. W. Y. F. súp. č. XXXX vchod 1 až 16, na ul. V. Č. XX a na ul. A. Č. XX U. F. - m. č. L. Y., v zastúpení žalobcom 1 ako správcom na základe Zmluvy o výkone správy, ktorá pohľadávka vo výške 2.837,19 eur ku dňu 30.11.2018 (istina 2.381,57 eur + príslušenstvo 454,62 eur) vznikla titulom neuhradených mesačných platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv. Žalovaný 2 ako dražobník si uplatnil úhradu 626,90 eur ako svoju pohľadávku. Z aktuálneho LV č. XXXX kat. úz. L. Y. súd zistil, že žalobca je zapísaný ako výlučný vlastník predmetného Nebytového priestoru č. NP88 s poznámkou: "Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva k nehnuteľnosti predajom na dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a NP na nebyt. pr. NP88/mezan. W. Y. F. XX, P-2359/2018."

12. Žalobca je presvedčený, že voči žalovanému 1, resp. voči vlastníkom bytov a NP bytového domu, v ktorom sa i predmetný Nebytový priestor žalobcu nachádza, nemá žiadne podližnosti na nedoplatkoch na vyúčtovaniach, platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktoré vyúčtovania reklamoval u žalovaného 1, avšak bez odpovede. Aj napriek nevyriešeným reklamáciám ohľadne údajných nedoplatkov žalobcu na úhradách do fondu, prevádzky, údržby a opráv za predmetný Nebytový priestor v zmysle Vyúčtovaní za roky 2016,2017 bolo na základe písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súpisným číslom 6302, na ulici Y. F., vchod č. X, na ulici V. Č. XX a na ulici A. Č. XX U. F. v dňoch 12.11.2018 a 13.11.2018 prijaté uznesenie, ktorého výsledok bol zverejnený dňa 19.11.2018 k otázke: „Súhlasíte s tým, aby sa konala dobrovoľná dražba nebytového priestoru číslo: NP88, druh: Iný nebytový priestor, nachádzajúci sa na prízemí (poschodie - 0 mezanín) bytového domu, vo vchode: W. Y. F. XX, ktorého pohľadávka zaťažuje aj ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome?“, ktorým uznesením bolo odsúhlasené uznesením konanie dobrovoľnej dražby predmetného Nebytového priestoru žalobcu, ktorého platnosť napáda žalobca žalobou vo veci samej vedenou na tunajšom súde pod č.k. 21C 148/2018, ktoré konanie nie je do dnešného dňa právoplatne skončené.

13. Žalobca bezodkladnú potrebu úpravy pomerov medzi žalobcom a žalovanými 1, 2 odôvodňoval skutočnosťou jeho popierania výšky pohľadávky, ktorá bola právnym titulom začatia dobrovoľnej dražby; táto údajná pohľadávka neprevyšuje 2.000 eur bez príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva, pričom keďže nie je ustálená existencia, či neexistencia pohľadávky voči žalobcovi, akékoľvek úkony vedúce k začatiu a vykonaniu dobrovoľnej dražby by znamenala výrazný a nepomerný zásah do jeho vlastníckeho práva.

14. Súd je toho názoru, že žalobca listinnými dôkazmi osvedčil skutkový stav opísaný v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ako i dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, ako aj s tým súvisiacu bezodkladnú úpravu pomerov medzi žalobcom ako vlastníkom predmetného Nebytového priestoru, ktorý má byť predmetom dobrovoľnej dražby a tretími osobami: žalovaným 1 ako správcom bytového domu, v ktorom sa predmetná nehnuteľnosť nachádza (s poukazom na jeho pasívnu legitimáciu podľa § 8b ods. 1 písm. h/ zákona č. 182/1993 Z.z., § 17 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z.z.) a žalovaným 2 ako osobou splnomocnenou žalovaným 1 na výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetnej nehnuteľnosti. Z dôvodu, že súd mal preukázané konania žalovaných 1, 2 vedúcich k výkonu dobrovoľnej dražby na zabezpečenie pohľadávky, ktorú žalobca sporuje, a ktorej údajná existencia voči žalobcovi bola dôvodom prijatého uznesenia na schôdzi vlastníkov bytov a NP v dome so súp. č. XXXX v dňoch 12.11.2018 - 13.11.2018, na základe ktorého bola začatá dobrovoľná dražba predmetného Nebytového priestoru, ktorého platnosť písomného hlasovania žalobca napadol na súde žalobou pod č.k. 21C/148/2018. Vzhľadom na skutočnosť, že konanie vo veci samej nie je do dnešného dňa právoplatne skončené, súd v záujme zabránenie vzniku nezvratiteľného stavu v prípade zrealizovania dobrovoľnej dražby predmetnej nehnuteľnosti už aj s prihliadnutím na výšku zabezpečenej pohľadávky, súd s prihliadnutím na skutočnosť, že na LV č. XXXX kat. úz. L. Y. je zaznamenaná poznámka už so začatím dobrovoľnej dražby k predmetnej nehnuteľnosti, súd návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovel v zmysle § 325 ods. 2 písm. d/ CSP len v časti uloženia povinnosti žalovaným 1, 2 zdržať sa všetkých úkonov k vykonaniu dobrovoľnej dražby predmetného Nebytového priestoru vlastnícky patriaceho žalobcovi do právoplatnosti končenia konania vo veci samej o určenie neplatnosti písomného hlasovania č.k. 21C 148/2018, pričom návrh v časti uloženia povinnosti zdržať sa všetkých úkonov smerujúcich k začatiu dobrovoľnej dražby súd návrh zamietol ako nedôvodný, keďže zrejme už dražba bola podľa poznámky na LV č. XXXX začatá.

15. O nároku na náhradu trov konania súvisiacich s konaním o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, súd rozhodol súd podľa § 255 ods. 2 CSP tak, že žiadnej zo strán nepriznal právo na ich náhradu vzhľadom na polovičný úspech v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobcu ako i žalovaných 1,2, ktorí žalovaní vystupovali v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia v závislosti od konania vo veci samej ako tretie osoby.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia písomne v troch rovnopisoch na Okresný súd Bratislava III / § 357 písm. d) CSP /.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) / § 363 CSP /.